

C-6 土地区画整理事業における『事業協力者』とは！

～事業完了式典の招待者などに関連した論議、からの考察～

売買等による土地の所有権移転が仮換地指定（使用収益開始）の前～と～後とでは、『事業本来の協力者』としての位置付けに違いがあるのだろうか。といった一見なんでもないテーマは、よく考えると事業の本質的な内容を含んでいて百論あり、結構厄介な議論を引き起こすことがある。

例えば、サブタイトルのような場面にあっては、事業の完成式典をより一層盛上げようとする思惑が絡む場合もあるし、また他方で、減歩・清算という処分行為を経て事業に直接寄与したことを強く自覚している旧来の地権者からの見方もある。

従って、式典等への招待をどうするか、といった問題にぶつかるのであるが、大規模地区ともなると事業期間中の権利変動の対象数も相当なもので、権利者全体に対する配慮ばかりでなく、招待等の事務的な手間ヒマ・費用等も疎かに出来ないものがある。

ここで、仮換地指定、減歩・清算、登記、移転・土地使用等の区画整理事業の特性に着目した感覚からこの問題を俯瞰してみたい。捉え方は読者にお任せすることにしよう。

① 指定前の新所有者とは、対象地は事業初期から換地設計に付されていて、その取得した所有土地をもって事業に参加・協力していることとなる。即ち、直接的な仮換地指定・減歩・清算の対象者となる。

⇒ 行政処分である仮換地指定に到るまでの事業の経緯においては、「換地計画」「仮換地供覧（縦覧）」、意見書の処理、行政不服審査等の曲折があり、それぞれの処分行為を経由してきており、一方で工事等に供するための物件移転・土地使用等に協力してきている。従って旧・新権利者とも事業そのものに協力している、といえる。

② 指定後の新所有者とは、仮換地指定による所有権としての権能（処分権と使用収益権）を旧所有者に帰属せしめたその土地を新たに取得した者であって、いわば、「完成現地主義取引」といえるものである。つまり減歩・清算の直接的対象でなく、又、取得時点から所有権の権限を存分に行使できる立場にあることになる。

⇒ 仮換地指定後の取引にあっては、換地設計等の事業フレームに全く関係せず、又、取引価額の水準等も事業の執行には影響せず関与しているということはない。但し、審議会委員の選挙人名簿には登載されるし、一方で完成宅地の需要という、街づくりの観点からは事業に参加していると云えなくもない。

以上のような内容を含む問題であって、結局はこの『事業協力者』ということを中心に掲げる“場”次第で、使い分ける必要があるのかも知れません。

結構、面白いテーマなのです。

以 上